

# Detaljregulering for Ålgård Nord, D-feltene

---

Reguleringsbestemmelser

Versjon 28.03.2022

## PlanID 2020 04

Saksnummer Public 20/04452

## 1. Formål med planen

---

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

## 2. Krav til søknad om tiltak

---

### 2.1 Krav om detaljplan

For B28.1 og B28.2 (D3) og B29 (D4) skal det utarbeides detaljplan for hvert felt.

Detaljplanen skal følge prinsippene for en detaljregulering jf. plan og bygningsloven § 12-3 og legges fram for politisk behandling.

For område B28.1 og B28.2 skal det i forbindelse med utarbeidelse av detaljplan foreligge en geoteknisk detaljprosjektering av lokale forhold på deler som ligger innenfor hensynssone H310\_2 og H310\_3 (steinsprang). Planen skal være utarbeidet av foretak med geoteknisk kompetanse.

For B29 (D4) skal planen avklare tiltak innenfor hensynssone 370, høyspent. Ved omlegging skal ny plassering og nye hensynssoner avklares med selskap som drifter ledningene.

Innenfor B29 (D4) skal det avsettes areal til kvartalslekeplass.

### 2.2 Tekniske planer

For områdene under ett og hvert delområde skal det utarbeides teknisk plan for veg, fortau, gang- og sykkelveg, gangveger, VA, overvannshåndtering, flomveier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting av grave- og grunnarbeider.

### 2.3 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise rigg- og anleggsområder i anleggsperioden. Dette omfatter lagring av masser tilknyttet utbyggingen. I tillegg skal anleggsplanen vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal sikre trygge framkomstveier for myke trafikanter i anleggsfasen og for ferdigstilt tiltak. Det skal redegjøres for hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt og beskrive avbøtende tiltak.

#### 2.4 Utenomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeområdene og uteoppholdsarealene i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur. Planene skal utarbeides av foretak i tiltaksklasse II eller høyere og vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder, vegetasjon og adkomst til lekeområdet og boligområdene. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting av grave- og grunnarbeider.

#### 2.5 Plan naturmangfold

I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for B28.1 og B28.2 skal det utarbeides en plan for o\_F6 (bekkeløp) og o\_F7 (myr) som bidrar til å øke arealenes verdi for naturmangfold og opplevelser. Planen skal utarbeides av fagkyndig.

#### 2.6 Geotekniske planer

I forbindelse med planlegging og utbygging av byggeområder og infrastruktur skal det for byggeområdene og tilstøtende områder foretas geotekniske vurderinger av løsninger i forhold til sikring mot ras, utglidning og setninger under og etter utbygging.

Senest ved søknad av igangsetting av anleggsarbeider skal det foreligge geoteknisk og konstruktiv dokumentasjon som dokumenterer tiltakenes sikkerhet og stabilitet.

#### 2.7 Massedisponeringsplan

Det skal utarbeides massedisponeringsplan som skal følge ressurspyramidens prinsipper og med mål om å oppnå intern massebalanse. Videre er det et mål at uberørte områder i minst mulig grad brukes til mellomlagring før utbygging av delfeltet påbegynnes. Massedisponeringsplanen skal angi de stedlige massene i planområdet, masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring. For håndtering av matjordressurser skal det sikres forsvarlig håndtering og bruk. Eventuell matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Massedisponeringsplanen skal søke å få til gjenbruk av masser og redusere transportbehovet. Planen godkjennes av Gjesdal kommune.

#### 2.8 Tomteplaner

Sammen med søknad om byggetillatelse for boliger skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bolig og garasje/carport/bod, biloppstilling, gjesteparkering, sykkelparkering, gjerder og murer over 0,5 meter, forholdet mellom nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, uteoppholdsarealer, avkjørsel til offentlig veg og andre faste innretninger. For blokk-, rekkehus- og kjedehusbebyggelse skal situasjonsplanen vise hele feltet og eventuelle tomtegrenser ved etterfølgende seksjonering/deling.

#### 2.9 Postkasser

Postkasser skal samles i felles stativer fordelt i boligfeltene. Det skal nyttes samme type postkasse innenfor hvert boligfelt. Plassering skal vises i tekniske planer. Plassering av samlestativ skal forelegges for postverket for uttale.

### 3. Rekkefølgebestemmelser

---

3.1 Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal:

- Massedisponeringsplan jf. pkt. 2.7 være godkjent.

- Avkjørsel fra Ålgårdsheiå være opparbeidet til bruk for anleggstrafikk.
- 3.2 Før igangsetting av grave- og grunnarbeider kan igangsettes skal:
- Tekniske planer for det enkelte området, og utenomhusplaner beskrevet under pkt. 2 være godkjent av Gjesdal kommune.
- 3.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet skal:
- Tunell i samsvar med plan 2004 010 skal være ferdigstilt
  - Kryss Ålgårdsjordet og veg inn til plangrensen, jfr. Plan 2008 002, skal være ferdigstilt.
  - Veg o\_SKV1, skal være ferdig bygget fram og langs det enkelte delfelt som søknaden om igangsettingstillatelse gjelder
- 3.4 Før igangsetting av utbygging av B28.1 og B28.2 (D3) og B29 (D4) skal foreligge godkjent detaljplan i henhold til 2.1.
- 3.5 Det skal sikres adkomst til høydebasseng o\_BKT fra offentlig veg gjennom B29. Fram til permanent adkomstveg er etablert skal det sikres midlertidig kjøreadkomst.
- 3.6 Før igangsetting av anleggsarbeider på B28.1 og B28.2 (D3) må sikringstiltak mot steinsprang være utført.
- 3.7 Før i igangsetting av anleggsarbeider på B29 (D4) må tiltak innenfor hensynsone 370 – høyspent være avklart med selskap som drifter ledningene.
- 3.8 Tabellene 3.9 og 3.10 viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med oppføring tilhørende boliger. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for de tilhørende boliger.

3.9 Tabell – ferdigstilling og eierforhold, grønt og lekearealer

	Nærlek									KV. lek			Annet uteoppholds				Friområde									
	BLK1	BLK2	BLK3	BLK4	BLK5	BLK6	BLK7	BLK8	BLK9	BLK10 kvartalslek	BLK11 ballfelt	BLK12 kvartalslek	BAU1-BAU3	BAU4-BAU8	SVG4	SVG7	SVG8	SVG9	o_F1	o_F2	o_F3	o_F4	o_F5	o_F6	o_F7	o_F8 akebakke
B1	x									x	x		x		x	x										
B2	x									x	x		x		x	x										
B3	x									x	x		x		x	x										
B4	x									x	x		x		x	x										
B5		x								x	x		x		x	x										
B6			x							x	x		x		x	x										
B7			x							x	x		x		x	x										
B8				x						x	x		x		x	x										
B9		x								x	x		x		x	x			x							
B10			x							x	x		x		x	x										
B11				x						x	x		x		x	x										
B12				x						x	x		x		x	x			x							
B13				x						x	x		x		x	x			x							
B14				x						x	x		x				x	x		x	x					
B15					x					x	x		x				x	x		x	x					
B16					x					x	x		x				x	x		x						
B17					x					x	x		x				x	x		x	x					
B18					x					x	x		x				x	x		x						
B19					x					x	x		x				x	x		x	x					
B20					x					x	x		x				x	x		x						
B21						x				x	x		x				x	x	x	x	x					
B22							x			x	x		x				x	x	x	x						
B23								x		x	x		x				x	x		x						
B24									x	x	x		x				x	x		x						x
B25									x	x	x		x				x	x		x						x
B26										x	x		x				x	x		x						
B27										x	x		x				x	x		x						x
B28																									x	x
B29																						x				x
Offentlig																			x	x	x	x	x	x	x	x

3.10 Tabell – ferdigstilling og eierforhold, trafikk og parkeringsarealer

	Veg													GT	Gang/sykkel/fortau					Parkering					Reno		
	o_SKV1 og SKV3	o_SKV2	o_SKV4	o_SKV5	o_SKV6	o_SKV7	o_SKV8	o_SKV9	o_SKV10	o_SKV11	o_SKV12	o_SKV13	f_SGT1		o_SGS1	o_SGS2 og SGS3	o_SGS4	o_SGS5	o_SF1 og o_SF2	o_SF3 og o_SF4	f_SPA1	f_SPA2	f_SPA3	f_SPA4 og f_SPA5	o_SPP1-o_SPP3	o_SPP4 og o_SPP5	o_BRE1
B1	x	x											x	x				x		x	x			x		x	
B2	x	x											x	x				x		x	x			x		x	
B3	x	x												x				x		x				x		x	
B4	x	x												x				x		x				x		x	
B5	x			x										x				x		x				x		x	
B6	x													x				x		x	x			x		x	
B7	x													x				x		x				x		x	
B8	x													x				x		x				x		x	
B9	x													x				x		x				x		x	
B10	x													x				x		x				x		x	
B11	x													x				x		x				x		x	
B12	x													x				x		x				x		x	
B13	x													x				x		x				x		x	
B14		x													x	x	x						x	x		x	
B15		x													x	x	x						x	x		x	
B16		x													x	x	x						x	x		x	
B17		x													x	x	x						x	x		x	
B18		x													x	x	x						x	x		x	
B19		x													x	x	x						x	x		x	
B20		x													x	x	x						x	x		x	
B21		x													x	x	x						x	x		x	
B22		x													x	x	x						x	x		x	
B23		x													x	x	x						x	x		x	
B24		x													x	x	x						x	x		x	
B25		x													x	x	x						x	x		x	
B26		x													x	x	x						x	x		x	
B27		x													x	x	x						x	x		x	
B28																x											
B29																x											
Offentlig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x						x	x	x	x

## 4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 4.1 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i VA-rammeplan fra Norconsult, datert 18.01.2022, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal infiltrasjon skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges av tre eller med permeable hellebelegg på drenerende underlag.

Offentlige og felles grøntområder, kvartalslekeplasser og tillates opparbeidet med fordrøyningsarealer/regnbed. Fordrøyningsarealer og regnbed skal utføres og sikres i overensstemmelse med TEK17.

### 4.2 Anleggsperioden

Adkomsten til området og anleggstransport skal gå via Husafjelltunellen og Ålgårdsheiå. Det tillates at tilstøtende byggeområder nyttes som rigg- og anleggsområder i anleggsperioden. Dette omfatter lagring av masser tilknyttet utbyggingen. Bruken av tilgrensende områder skal begrenses i størst mulig grad. Eksisterende stier og snarveger opprettholdes fram til opparbeidelse av de enkelte områdene påbegynnes.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4 i T-1442.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Disse kravene gjelder også etter ferdigstilling av anleggsarbeidene.

### 4.3 Snøopplag

Det skal avsettes plass til snøopplagring i forbindelse med samferdselsareal. Det tillates derfor ikke faste installasjoner nærmere vegkant enn 0,5 meter langs adkomstveger. Med faste installasjoner menes f.eks. murer, gjerder o.l.

### 4.4 Terreng

Fjellskjæringer skal tilpasses og ha naturlige overganger mot terreng. Skjæringer/skråninger varieres med stedsegnete busker og klatreplanter. Skråninger og voller skal tilsås/beplantes med stedsegnete vekster i størst mulig grad.

### 4.5 Parkering

#### 4.5.1 Krav til bilparkering:

- Boenheter med bruksareal under 50 m<sup>2</sup>: 1 bilparkeringsplass pr. boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m<sup>2</sup> og 80 m<sup>2</sup>: 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m<sup>2</sup>: 2 bilparkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal anlegges gjesteparkeringsplasser innenfor hvert felt. Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

#### 4.5.2 Krav til sykkelparkering:

- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

#### 4.6 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal etableres med nedgravde avfallscontainere innenfor BRE.

## 5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

### 5.1 Utnyttelse

Tabellene viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter og maksimum tillatt %-BYA for de ulike delfeltene.

#### 5.1.1 Delområde D1 - feltene B1 – B13

Felt	Type	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B1	Rekkehus	5	6	40 %
B2	Rekkehus/femmannsbolig	8	11	40 %
B3	Rekkehus	6	6	45 %
B4	Rekkehus	5	5	55 %
B5	Rekkehus/kjedehus	6	7	45 %
B6	Rekkehus/firemannsbolig	8	11	40 %
B7	Rekkehus	6	6	50 %
B8	Rekkehus	6	8	55 %
B9	Enebolig/kjedehus	7	9	45 %
B10	Enebolig/kjedehus	6	9	40 %
B11	Enebolig/kjedehus	2	3	45 %
B12	Enebolig/kjedehus	2	3	45 %
B13	Enebolig	1	1	30 %
<b>SUM</b>		<b>68</b>	<b>85</b>	

#### 5.1.2 Delområde D2 - feltene B14 – B27

Felt	Type	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B14	Rekkehus/lavblokk*	12	24	55 %
B15	Rekkehus	3	3	50 %
B16	Rekkehus	3	4	40 %
B17	Rekkehus	4	5	55 %
B18	Rekkehus	3	3	50 %
B19	Rekkehus/kjedehus	2	2	40 %
B20	Rekkehus/kjedehus	4	5	50 %
B21	Enebolig/kjedehus	6	7	50 %
B22	Enebolig/kjedehus	7	8	45 %
B23	Rekkehus/kjedehus	8	10	50 %
B24	Rekkehus/kjedehus	2	2	45 %
B25	Rekkehus	3	3	50 %
B26	Rekkehus	8	10	65 %
B27	Rekkehus	8	10	55 %
<b>SUM</b>		<b>73</b>	<b>96</b>	

\* B14 tillates bebygget med rekkehus og/eller blokkbebyggelse.

\* Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabell over og skal beregnes av feltets netto tomteareal og inkluderer all bebyggelse og parkering.

### 5.1.3 Delområde D3 - feltene B28.1 og 28.2

Felt	Type	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B28.1	Småhusbebyggelse/lavblokk	10	15	35 %
B28.2	Småhusbebyggelse/lavblokk	40	50	40 %

### 5.1.4 Delområde D4 - felt B29

Felt	Type	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B29	Småhusbebyggelse/lavblokk	90	130	35 %

## 5.2 Seksjonering/oppdeling

Felt med enebolig, kjedebolig og rekkehus tillates seksjonert og/eller oppdelt med egne tomter.

Kart med tomtedeling skal vises ved søknad om byggetillatelse, men delingssøknad kan avvendes til boligene er overdratt til kjøper.

## 5.3 Tilgjengelige boliger

Minimum 30% av boligene innenfor D1 og D2 skal utformes som tilgjengelige boliger. Ved trinnvis utbygging må utbygger dokumentere at det sikres at utbyggingen totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

## 5.4 Utforming og estetikk

For å redusere fjernvirkning av bebyggelsen skal det benyttes kledning med farge og materiale som harmonerer med farger i naturen rundt planområdet. Listverk og innramming rundt vinduer, dører og øvrige detaljer som vender ut mot naturen og friområdene skal også ha farge som harmonerer med øvrig fargesetting og med naturen.

Bebyggelse innenfor hver enkelt rekke/delfelt kan velge mellom angitt takform i bestemmelsene for feltet. Ved valg av takform skal alle hus i rekken ha samme takform. Takflater innenfor samme rekke/delfelt skal ha ens takteking med samme farge.

Langs nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates det oppført forstøtningsmur. Alle murer med høyde over 1,0 meter mot lekearealer, grøntområder og offentlig veg skal være lødd natursteinsmur.

## 5.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Boligene skal plasseres med gulv i hovedplan på høyde som er vist på plankartet med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Husrekker skal trappes slik at bebyggelsen tilpasses ferdig opparbeidet terreng. Høydeplassering kan justeres med +/- 0,5 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer. Ev. justering skal kun skje etter en samlet vurdering for hele delfelt/rekker, med spesiell vurdering i forhold til nabobebyggelse.



## 5.6 Byggehøyder

Boligene skal plasseres med gulv hovedplan som beskrevet i 5.4. Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan fastlagt på plankart.

## 5.7 Parkering/garasjer

Boligparkering skal plasseres som beskrevet for hvert delfelt. Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan ved byggesøknad.

For plassering av garasje/carport/bod gjelder ikke regulert byggegrense. Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense og i grense mot nabo, samt mot friareal og fellesareal med minimum avstand 2 meter. Garasje/carport plassert vinkelrett på veg skal ha med avstand minimum 5 meter fra vegkant gate og parallelt med veg 1 meter, hvor bestemmelsene ikke nevner annet.

Garasjens tak skal være tilpasset bolig med maks gesims- og mønehøyde 3,2 meter over ferdig opparbeidet terreng. Tak på garasje/carport som er bygget sammen med bolighus tillates nytt til terrasse.

## 5.8 Boder og sykkelparkering

Sportsbod og sykkelparkering på til sammen inntil 10 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrense på boligens inngangsside. I tillegg kan det bygges hagebod i forbindelse med terrasse/hage på inntil 3 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde på frittstående sykkel- og sportsbod er 2,8 meter. Maksimal høyde på hagebod er 2,5 meter beregnet over ferdig opparbeidet terreng.

## 5.9 Boligbebyggelse B1 – B13 (D1)

De enkelte felt på D1 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1.1. I tillegg skal boligene i det enkelte felt oppfylle kravene under.

### 5.9.01 B1 rekkehus

Innenfor felt B1 tillates rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje. Fasade første etasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 7,5 meter.

Parkering i fellesparkering f\_SPA1.

Trafikkstøy fra veg o\_SKV2: Sammen med byggesøknad skal det for B1 følge dokumentasjon på at nødvendige avbøtende tiltak (fasadetiltak) er ivaretatt i henhold til utarbeidet støyrapport.

### 5.9.02 B2 rekkehus og/eller femmannsboliger

Innenfor felt B2 tillates rekkehus og/eller femmannsboliger i to etasjer pluss sokkeletasje.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt mønehøyde er 7,5 meter.

Parkering i fellesparkering f\_SPA1.

### 5.9.03 B3 rekkehus

Innenfor felt B3 tillates rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje. Fasade første etasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i garasje/carport med maks bredde 4 meter og en i forlengelse av denne. Garasje/carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

Trafikkstøy fra veg o\_SKV2: Sammen med byggesøknad skal det for B1 følge dokumentasjon at nødvendige avbøtende tiltak (fasadetiltak) er ivaretatt i henhold til utarbeidet støyrapport.

### 5.9.04 B4 rekkehus

Innenfor felt B4 tillates rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport med maks bredde 4 meter plassert 2 meter fra veg, og en plassert ved siden av carport. Carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

### 5.9.05 B5 rekkehus eller enebolig i kjede

Innenfor felt B5 tillates rekkehus eller enebolig i kjede i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter, plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

### 5.9.06 B6 rekkehus og/eller firemannsboliger

Innenfor felt B6 tillates rekkehus og/eller firemannsboliger i to etasjer.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 7,5 meter.

Parkering i fellesparkering f\_SPA3.

#### 5.9.07 B7 rekkehus

Innenfor felt B7 tillates rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.9.08 B8 rekkehus

Innenfor felt B8 tillates rekkehus to etasjer pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 5,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 7,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport med maks bredde 4 meter plassert 2 meter fra veg, og en plassert ved siden av carport. Carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

#### 5.9.09 B9 frittliggende enebolig eller enebolig i kjede

Innenfor felt B9 tillates frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje mot nordøst tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve tomtebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport med maks bredde 6 meter, minimum 2 meter fra veg.

#### 5.9.10 B10 frittliggende enebolig eller enebolig i kjede

Innenfor felt B10 tillates frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede i en etasje pluss sokkeletasjer. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter.

Pulttak: Fall mot sørvest, maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i garasje/carport med maks bredde 6 meter. Garasje/carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig. Garasje plasseres 5 meter fra veg, mens åpen carport kan plasseres 2 meter fra veg.

Det skal ved planlegging av bebyggelse på B10 tas hensyn til Husafjelltunellen og sikres at nødvendige sprengningsarbeider kan utføres uten risiko for person eller materialskader i og ved tunnelen.

#### 5.9.11 B11 og B12 frittliggende enebolig eller enebolig i kjede

Innenfor felt B11 og B12 tillates frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede i en etasje pluss sokkeletasjer. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Fall mot sørvest, maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvor en kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst. Åpen carport kan plasseres minimum 2 meter fra veg.

#### 5.9.12 B13 frittliggende enebolig

Innenfor felt B13 tillates frittliggende eneboliger i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Bolig skal plasseres innenfor byggegrense.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Pulttak: Fall mot sørvest, maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Boligen skal ha to parkeringsplasser. Det tillates oppført garasje/carport med maks BRA 40 m<sup>2</sup> plassert 5 meter fra veg. Garasje/carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.10 Boligbebyggelse B14 – B27 (D2)

De enkelte felt på D2 kan bebygges med antall boenheter og BYA som angitt i tabell under 5.1.2. I tillegg skal boligene i det enkelte felt oppfylle kravene under.

##### 5.10.01 B14 rekkehus eller blokkbebyggelse

Innenfor felt B14 tillates bolig tun med rekkehus og/eller lavblokk med leiligheter.

Det skal etableres parkering i fellesanlegg plassert inne på feltet.

Det skal anlegges gangforbindelse som forbinder boligene med lekeplass f\_BLK5.

##### Bestemmelser for rekkehus:

Rekkehus kan bygges i to etasjer. Hvor terrenget tillater det kan det i tillegg bygges sokkeletasje.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 7,5 meter.

##### Bestemmelser for blokkbebyggelse:

Boligblokk bygges inntil tre etasjer.

Det tillates bod på altan eller terrasse på inntil 2 m<sup>2</sup> plassert på sørvestside.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 10 meter.  
Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde 11,5 meter.

Det skal etableres parkering i fellesanlegg, som tillates plassert på terreng/i sokkel/under terreng.

#### 5.10.02 B15 og B16 rekkehus

Innenfor felt B15 og B16 tillates rekkehus i to og en halv etasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 10 meter og maks gesimshøyde 7 meter.  
Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 7 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 9 meter.  
Pulttak: maks tillatt gesimshøyde er 7 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.10.03 B17 og B18 rekkehus

Innenfor felt B17 og B18 tillates rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.  
Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport med maks bredde 4 meter plassert 2 meter fra veg, og en plassert ved siden av carport. Carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

#### 5.10.04 B19 og B20 rekkehus eller enebolig i kjede

Innenfor felt B19 og B20 tillates rekkehus eller enebolig i kjede, i en og en halv etasje. Fasade første etasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.  
Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.  
Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.10.05 B21 frittliggende enebolig eller enebolig i kjede

Innenfor felt B21 tillates frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede en og en halv etasje. Fasade første etasje mot nordøst tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve tomtebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport med maks bredde 6 meter, minimum 2 meter fra veg.

#### 5.10.06 B22 frittliggende enebolig eller enebolig i kjede

Innenfor felt B22 tillates frittliggende eneboliger eller enebolig i kjede en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje mot nordøst tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve tomtebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, plassert innenfor bygningskropp eller i åpen carport med maks bredde 6 meter, minimum 2 meter fra veg

#### 5.10.07 B23 og B24 rekkehus eller enebolig i kjede

Innenfor felt B23 og B24 tillates rekkehus eller enebolig i kjede, i en og en halv etasje. Fasade første etasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.10.08 B25 og B26 rekkehus

Innenfor felt B25 og B26 tillates rekkehus i to etasjer pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot vest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, en plassert i åpen carport med maks bredde 4 meter plassert 2 meter fra veg, og en plassert ved siden av carport. Carport tillates plassert i nabogrense og sammenbygget med bolig.

#### 5.10.09 B27 rekkehus

Innenfor felt B27 tillates rekkehus i en og en halv etasje pluss sokkeletasje. Fasade første etasje og sokkeletasje mot sørvest tillates å overskride byggegrense med 2 meter i halve fasadebredde.

Saltak: Maks tillatt mønehøyde 7,5 meter og maks gesimshøyde 4,5 meter.

Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 3,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 6,5 meter.

Pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 4,5 meter.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert i åpen carport med maks bredde 6 meter plassert 2 meter fra veg. Carport tillates plassert i nabogrense.

#### 5.11 Boligbebyggelse B28.1 og B28.2 (D3)

Før utbygging av D3 (B 28.1 og B28.2) skal det foreligge detaljplan iht. 2.1.

Området tillates utbygget med småhusbebyggelse og lavblokk tilpasset terreng. Antall boenheter og BYA i henhold til tabell under 5.1.3.

Område B28.2 skal hensynta tilpassing mot kulturminne iht. 9.5 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

#### 5.12 Boligbebyggelse B29 (D4)

Før utbygging av D4 (B29) skal det foreligge detaljplan iht. 2.1.

Området tillates utbygget med småhusbebyggelse og lavblokk tilpasset terreng. Antall boenheter og BYA i henhold til tabell under 5.1.4.

#### 5.13 Energianlegg

Det kan etableres ny nettstasjon innenfor områder regulert til o\_BE1 og o\_BE2. Nettstasjon skal plasseres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget.

#### 5.14 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere innenfor o\_BRE1 og o\_BRE2. Antall beholdere og fraksjoner iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av Gjesdal kommune.

#### 5.15 Øvrig kommunaltekniske anlegg

Område o\_BKT inneholder eksisterende høydebasseng.

#### 5.16 Lekeplass

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer i tråd med retningslinjer for grønnstruktur angitt i Gjesdals kommuneplan. Lekeplasser etableres som angitt i tabell 3.9.

BLK10 og BLK12 skal opparbeides som felles kvartalslekeplasser og BLK11 skal opparbeides som felles horisontal ball- og aktivitetsflate beplantet med gress. Det tillates etablert overvannshåndtering i form av regnbed og lavpunkt på deler av terreng.

Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Utforming av områdene skal sikre sambruk for barn, unge, voksne og eldre. Det tilrettelegges med gangstier innenfor områdene som binder området sammen med området rundt.

Kvartalslek skal være tilgjengelig for allmenheten og ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

### 5.17 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til annet uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne forbindelser og uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens retningslinjer for grønnstruktur.

Områdene skal etableres som angitt i tabell 3.9.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

---

### 6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

Offentlig adkomstveg o\_SKV1 og o\_SKV2 og gang- og sykkelveg o\_SGS1 til o\_SGS4 skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland. Vegene o\_SKV1 og o\_SKV2 skal i tillegg dimensjoneres for buss.

Kjøreveg o\_SKV3, o\_SKV8 og o\_SKV13 er interne adkomstveger og skal opparbeides etter Gjesdal kommunes krav og med fartsdempende tiltak.

Kjøreveg o\_SKV4, o\_SKV5, o\_SKV6, o\_SKV7, SKV9, o\_SKV10, o\_SKV11 og SKV12 er sideveger og skal opparbeides etter Gjesdal kommunes krav.

Gang/sykkelveg o\_SGS1 - o\_SGS4 skal opparbeides etter Gjesdal kommunes krav.

### 6.2 Gatetun

Gatetun f\_SGT1 er felles bilfritt gatetun. Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det legges til rette for opphold og aktivitet i gatene, med særlig fokus på arealer i tilknytning til lek og grønne forbindelser. Ved planlegging og bruk skal det sikres adkomst for utrykningskjøretøy i gatetunene.

Gatetun f\_SGT1 er felles gatetun for boliger i B1 og B2.

### 6.3 Fortau

Fortau o\_SF1 er offentlig fortau.

### 6.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene regulert til annen veggrunn (SVG) opparbeides som grønribatter/beplantning.

### 6.5 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal etableres som angitt i tabell 3.10.

Det tillates tak over parkeringsplassene for felles boligparkering. Tak over parkeringsplasser kan oppføres etappevis, men må ferdigstilles samlet for hver rekke. Tak skal være pulttak med maks gesimshøyde på 3,5 meter for høyeste gesims. Det skal nyttes samme løsning for alle tak.

Parkeringsplassene skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann og skal opparbeides med permeabelt dekke.

Parkeringslomme o\_SPP1 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømning av nedgravde avfallsbeholdere på o\_BRE1.

Parkeringslomme o\_SPP5 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømning av nedgravde avfallsbeholdere på o\_BRE2.

Parkeringslommene o\_SPP4 er oppstillingsplass/serviceplass for energianlegg o\_BE2.



## 7. Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

---

### 7.1 Friområde

Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg i friområdene. Anleggene skal innlemmes som en naturlig del av området.

Terrengbearbeiding og vegetasjon skal være variert og tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Det tillates ikke etablert gjerder med unntak av sikkerhetsmessige hensyn og ved dyrehold.

Innenfor o\_F1 og o\_F5 skal det opparbeides turstier som kopler planens sti- og vegsystem mot etablerte gangstier langs boligområder i vest. Innenfor o\_F8 skal det opparbeides turstier som kopler o\_SKV5 med o\_SKV11 og o\_SKV12 samt o\_SGT1 med o\_SGS2.

Innenfor felt o\_F8 skal det etableres akebakke. For at området skal være egnet til aking ved små snømengder skal området planeres og tilsås med gress og blomstereng.

### 7.2 Vegetasjonsskjerm

Det skal bevares et vegetasjonsbelte langs bekken i o\_F6 og tilhørende arealer nær bekken.

Arealet skal ha naturlig stedegen vegetasjon. Det tillates kun små skånsomme inngrep jfr. krav til plan under pkt. 2.5.

## 8. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, 2. ledd nr. 5)

---

### 8.1 Landbruksformål

Områdene LNF1, LNF2 og LNF3 skal ikke opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates å opparbeide turstier som kopler boligområdene med etablerte stier utenfor planområdet.

## 9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 9.1 Sikringssone H140 – frisikt

I områder vist som frisiktssone skal det være/etableres fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer og busker. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

### 9.2 Sikringssone H190 – tunell for E39

Sikringssone H190 er restriksjonsområde i forbindelse med planlagt tunell for E39 Ålgård – Hove, delstrekning Ålgård - Figgjo. Bestemmelsene i reguleringsplan 201601 er gjeldende for arealet. Innenfor restriksjonsområdet er det forbud mot boring ned i tunellen.

### 9.3 Faresone H310 – ras- og skredfare

Innenfor H310\_1 - H310\_4 er det sikkerhetsklasse S3, skredfare >1/5000 pr. år.

Innenfor regulert faresone for ras og skred, tillates ikke tiltak før områdene er rassikret iht. planer for sikring mot rasfare/steinsprang under og etter bygging i overenstemmelse med pkt. 2.1

#### 9.4 Faresone H370 – høyspent

Innenfor H370 kan det ikke gjøres tiltak før høyspentledning er fjernet eller lagt om. Ved omlegging skal ny plassering og nye hensynssoner avklares med selskap som drifter ledningene.

#### 9.5 Hensynssone H560 – bevaring naturmiljø

Innenfor H560 skal tiltak ta vare på eksisterende myrområde.

#### 9.6 Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø

Innenfor H570 må bebyggelse avtrappes med terreng, ha dempede farger og takflater for å ikke utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminne 64629, Litle Ålgård, jf. Kulturminnelovens § 3. Innenfor hensynssonen kan bebyggelsen likevel ikke være høyere enn maks kote 205.

## 10. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7)

---

### 10.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #1

Området #1 er areal avsatt til kvartalslekeplass innenfor B29. Plassering avklares i detaljplan.